

**SKRIPSI**

**SRI DEWI BUANAWATI**

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH  
PERSEORANGAN DI ATAS TANAH HAK  
PENGELOLAAN PEMERINTAH KOTA SURABAYA**



**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**2003**

**PEROLEHAN HAK GUNA BANGUNAN OLEH  
PERSEORANGAN DI ATAS TANAH HAK PENGELOLAAN  
PEMERINTAH KOTA SURABAYA**

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN DALAM  
MEMPEROLEH GELAR SARJANA HUKUM**

**MILIK  
PERPUSTAKAAN  
UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA**

**Dosen Pembimbing,**

**Penyusun**

**Urip Santoso, S.H., M.H.**

**NIP. 131 878 392**

**Sri Dewi Buanawati**

**NIM. 039914900**

**FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA  
SURABAYA  
2003**

## BAB IV

### PENUTUP

#### 1. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian bab-bab sebelumnya, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

- a. Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan memiliki wewenang untuk menyerahkan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaannya kepada pihak ketiga sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 ayat (1) huruf c PMDN No. 1 Tahun 1977.

Pada awalnya Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya yang diserahkan kepada pihak ketiga masih berupa pemberian Izin Pemakaian Tanah yang lazim dikenal dengan surat hijau (surat ijo). Namun pada kenyataannya keberadaan pemberian Izin Pemakaian Tanah yang didasarkan pada Perda Tingkat II Kotamadya Surabaya No. 1 Tahun 1997 tersebut belumlah memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum kepada pihak ketiga. Oleh sebab itu agar penyerahan bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan dapat memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum, maka lebih tepat jika diberikan dengan Hak Guna Bangunan.

Dengan mendasarkan pada Keputusan DPRD Tingkat II Surabaya No. 4 Tahun 1995 yang berisi tentang persetujuan pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaaan Pemerintah Kota Surabaya kepada warga yang telah menempati / memperoleh Izin Pemakaian Tanah,

maka jelaslah bahwa pemegang Izin Pemakaian Tanah dapat memperoleh Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya sehingga kepastian hak dan perlindungan hukum dapat lebih terjamin.

- b. Mengenai prosedur atau mekanisme perolehan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya telah diatur secara rinci dalam Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 27 Tahun 1995 tentang Tata cara Mendapatkan Hak Guna Bangunan di Atas Tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya yang kemudian diubah dengan Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 17 Tahun 1996. Prosedur yang dijalankan sudah sesuai dengan konsep peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang tertuang dalam PMDN No. 1 Tahun 1977 dan PMA / Kep.BPN No. 9 Tahun 1999 khususnya mengenai kewajiban pembuatan perjanjian penggunaan tanah antara pihak ketiga dan pihak pemegang Hak Pengelolaan pada setiap penyerahan tanah Hak Pengelolaan.

## 2. Saran

- a. Dari data yang diperoleh menunjukkan bahwa minat warga untuk mengajukan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan sangat kecil jika dibandingkan dengan Izin Pemakaian Tanah. Hal ini terutama

disebabkan karena uang pemasukan yang harus dibayar oleh pemohon Hak Guna Bangunan jauh lebih besar jika dibanding dengan uang pemasukan Izin Pemakaian Tanah. Oleh sebab itu untuk lebih merangsang minat warga dalam mengajukan Hak Guna Bangunan maka alangkah baiknya jika Pemerintah Kota Surabaya mau mempertimbangkan kembali besarnya uang pemasukan yang harus dibayar oleh pemohon Hak Guna Bangunan. Selain itu hendaknya Pemerintah Kota Surabaya tidak hanya memberikan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaannya kepada warga yang telah menempati / memperoleh Izin Pemakaian Tanah saja, tetapi juga memberikan kesempatan bagi warga yang sama sekali belum pernah menempati / memperoleh Izin Pemakaian Tanah tanpa terlebih dahulu menjadi subyek Izin Pemakaian Tanah, asalkan dilakukan dengan pembuatan perjanjian tertulis tentang penggunaan tanah.

- b. Jika jangka waktu Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan Pemerintah Kota Surabaya berakhir maka yang dijadikan pedoman adalah asas pemisahan horizontal dimana status kepemilikan bangunan adalah milik pemegang Hak Guna Bangunan sedangkan tanah kembali pada kekuasaan Pemerintah Kota Surabaya selaku pemegang Hak Pengelolaan. Oleh sebab itu seyogyanya Pemerintah Kota Surabaya memberikan kepastian hukum dalam hal pemberian ganti rugi kepada pihak ketiga dalam bentuk peraturan perundang-undangan.